

CONTART 2016. La Convención de la Edificación
20 - 22 de abril de 2016; Granada (Spain): Colegio Oficial de Aparejadores y
Arquitectos Técnicos de Granada. Consejo General de la Arquitectura Técnica
de España, p.447-456

EL MODELO DE COOPERATIVA EN LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y LA REGENERACIÓN URBANA

GRECIANO, JOSÉ C.¹; RAMOS, ERIKA².

1: *INGENIAE*

e-mail: josecarlos.greciano@ingeniae.es, web: <http://www.ingeniae.es>

2: *INGENIAE*

e-mail: erika_rrf@hotmail.es, web: <http://www.ingeniae.es>

Palabras clave: rehabilitación de edificios; regeneración urbana; sostenibilidad; cooperativa; financiación; rehabilitación energética.

RESUMEN

El objetivo de esta comunicación es analizar las posibilidades de gestión de la rehabilitación energética y la regeneración urbana bajo el modelo de cooperativa, en sus diferentes modalidades. Para ello, se ha realizado un estudio sobre las tipologías de cooperativa, valorando las diferencias con otros tipos de gestión en temas económicos, costes, toma de decisiones, fiscalidad, funcionamiento interno, objetivos principales, etc.

La realización de una rehabilitación energética y/o regeneración urbana lleva implícito la necesidad de poner de acuerdo a todos los propietarios para intervenir de forma conjunta, por lo que constituirse en cooperativa sólo supone un paso más y aporta ventajas.

Durante el proceso de rehabilitación, normalmente los vecinos tienen la percepción de que al contratar a una empresa para que gestione dicha intervención, la empresa convierte a este proceso en poco transparente. Sin embargo, mediante la cooperativa las prioridades de los vecinos tienen más protagonismo que en otras formas de gestión: ellos tienen que decidir, pasando de ser pasivos a activos.

Por otra parte, la rehabilitación energética es mucho más rentable si se realiza a nivel de barrio en vez de a nivel de edificio aislado. Y a su vez, una rehabilitación energética a escala de barrio conlleva en parte una regeneración urbana, de forma que se introducen más agentes intervinientes, más costes y se complica el proceso. En este caso el modelo de cooperativa vuelve a demostrar su eficacia pudiendo desarrollar una cooperativa matriz que englobe a cooperativistas con intereses distintos y cuyo objetivo final sea la mejora del barrio en todos aquellos aspectos que requieren los vecinos/usuarios.

1. INTRODUCCIÓN

En el estudio de los modelos de gestión social existentes y su adaptación a la rehabilitación edificatoria y urbana se analizan las posibilidades de gestión de la rehabilitación energética y la regeneración urbana bajo el modelo de cooperativa, en sus diferentes modalidades.

Para ello, se ha realizado un estudio sobre las tipologías de cooperativa, valorando las diferencias con otros tipos de gestión en temas económicos, costes, toma de decisiones, fiscalidad, funcionamiento interno, objetivos principales, etc.

2. DESARROLLO

2.1 FUNCIONAMIENTO

El funcionamiento interno de la cooperativa se rigen por los órganos sociales, a saber, la Asamblea General, el Consejo Rector, los Liquidadores y las Comisiones Delegadas de la Asamblea General necesarias.

La Asamblea General es el órgano soberano en el que pueden participar activamente todos los socios de pleno derecho, a quienes proporciona información y propone la toma de decisiones de manera colegiada, adoptándose los acuerdos por medio de votación en la forma de un voto por cada socio. En estas asambleas y mediante la votación de los socios se deciden desde quiénes son los representantes del Consejo Rector hasta los agentes que intervienen en la rehabilitación, tales como técnicos, empresa rehabilitadora, entidad financiera, entidad gestora, sociedad auditora, sociedad financiera, etc. Es el conjunto de socios quien elige y decide y sus decisiones son vinculantes para todos los cooperativistas.

El Consejo Rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la sociedad cooperativa, por lo que es responsable de la aplicación de la Ley de los Estatutos, tomando las iniciativas que correspondan. Está formado por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y tres vocales, elegidos por los socios en la Asamblea General mediante votación secreta. El presidente del Consejo Rector lo será también de la Cooperativa y tendrá atribuida la representación legal de la misma.

2.2 CONSTITUCIÓN E INICIO

Constituir una cooperativa implica la creación de una sociedad y por tanto, supone la realización de los mismos trámites, en términos generales, que cualquier otra figura jurídica.

En primer lugar, para poner en marcha un proyecto de rehabilitación y regeneración urbana mediante cooperativa, será necesario realizar un estudio de viabilidad del propio proyecto. El siguiente paso será elaborar el organigrama de la futura cooperativa y los estatutos preliminares de la misma. A continuación, se prepararán las reuniones o jornadas informativas en las que se expondrá a los interesados tanto el proyecto como el funcionamiento de la cooperativa. Una vez que el proceso está en marcha, se empezarán a realizar los trámites iniciales, además de solicitar el Certificado de denominación no coincidente, redactar los contratos preliminares de adhesión de cooperativistas, el contrato preliminar de servicios profesionales con el gestor de la cooperativa, etc.

Para arrancar la cooperativa se celebrará una primera asamblea donde se debatirá el contenido de los estatutos propuestos, los detalles del contrato de adhesión, las cuotas, los órganos de funcionamiento, etc., y también se debatirá el estado del edificio y/o barrio y cuáles son los objetivos del proyecto de rehabilitación y regeneración. Si en esa asamblea se consigue una masa crítica suficiente como para que el proyecto sea viable y hay un consenso suficiente, entonces se iniciará formalmente la constitución de la cooperativa. De esta forma se consigue que no haya imposiciones, sino que únicamente el proyecto sale adelante si hay voluntad por parte de los propietarios de llevarlo a cabo mediante su participación.

De hecho, la propia redacción de los estatutos por parte de los futuros cooperativistas es la base de la toma de decisiones, ya que en ellos hay que hacer constar: la denominación, domicilio, duración y ámbito territorial de la actividad de la cooperativa; el objeto social; el capital social; el régimen de responsabilidad de los socios por las deudas sociales; las condiciones de ingreso en la cooperativa y la para la baja justificada; los derechos y deberes de los socios; la determinación, composición y funcionamiento del procedimiento electoral y remoción de los órganos sociales; la distribución de excedentes e imputación de pérdidas, en su caso; las normas de disciplinas social, causas de disolución y las normas de liquidación de la cooperativa.

Finalmente, se inscribirá la cooperativa en el registro de cooperativas competente, se declarará el comienzo efectivo de actividad, se realizará la comunicación de apertura, se solicitarán las licencias necesarias, etc.

2.3 GESTIÓN

La gestión de una rehabilitación debe estar enfocada hacia los objetivos del proyecto, que no son otros que la calidad, coste y plazo. Y dada la complejidad de la gestión de la rehabilitación debido a la necesidad de contar con conocimientos y experiencia en diferentes aspectos en materia de suelo, el proceso edificatorio y su gestión técnica: licencias, permisos, contratación, seguros, leyes competentes, materia energética, ejecución de las obras, etc., además del funcionamiento de las cooperativas, de los sistemas de financiación de este tipo de proyectos y de la gestión de las subvenciones, convierte en necesario la existencia de un equipo de gestión especializado en este campo.

Un buen equipo gestor no sólo tiene que coordinar y facilitar el funcionamiento del proyecto de rehabilitación, sino que debe dominar muchos otros aspectos como configurar la operación, establecer su alcance y requisitos, elaborar el programa de necesidad (tanto los elementos y características a construir como los documentos u operaciones necesarias para el éxito del proyecto), establecer y hacer un control y seguimiento de

los objetivos, concretar el proyecto en actividades y tareas, fijar el sistema financiero más conveniente, especificar la calidad a conseguir, identificar los riesgos y oportunidades del proyecto, gestionar las compras y contratos, gestionar la seguridad y salud y los aspectos medioambientales, satisfacer los requisitos provenientes de las licencias y permisos, establecer y controlar funciones y responsabilidades de los recursos humanos, establecer y mantener un sistema de comunicaciones eficiente y adecuado y atender al servicio post-rehabilitación (CIRIEC-España, 2010).

Funciones de la gestora:

- Impulso inicial del proyecto.
- Aglutinar solicitudes de socios.
- Proceso constituyente (función jurídica).
- Convocatoria y organización de asambleas.
- Funciones contables y administrativas.
- Desarrollo del proyecto.
- Coordinación de profesionales.
- Control de las obras.
- Auditoría de las cuentas anuales.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Impulso y comunicación.
- Fomento de la actividad entre los socios.

2.4 SOCIOS

Obligaciones de los socios

- Asistir a las reuniones de los órganos sociales.
- Desembolsar las aportaciones comprendidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los Acuerdos de la Asamblea General.
- Cumplir los acuerdos válidamente aceptados.
- Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los Estatutos y en los acuerdos de la Asamblea General. Todo ello en función de los proyectos y presupuestos y en la proporción económica que corresponda, según la financiación de la promoción a que pertenezca.
- No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la Asamblea General o por el Consejo Rector.
- Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.
- Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.
- Comportarse con la debida consideración en sus relaciones con los demás socios y especialmente con quienes en cada momento ostente en la cooperativa puestos rectores, de representación y de gestión.
- Cumplir con puntualidad las obligaciones y responsabilidad económicas que sean exigibles, conforme a los Estatutos o a los acuerdos válidamente adoptados.

- Cumplir los demás deberes que resulten de preceptos legales, de los Estatutos y acatar los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobiernos.

Derechos de los socios

- Participar, sin ninguna discriminación, en la actividad económica y social de la cooperativa.
- Derecho a la distribución de la parte del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la Asamblea General.
- Cobrar, en su caso, los intereses por las aportaciones sociales al capital, en los términos fijados o acordados reglamentariamente.
- Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en la Ley y en los Estatutos Sociales.
- Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa, dentro de los plazos establecidos.
- La asistencia, voz y voto en las Asambleas Generales.
- Elegir y ser elegidos para los cargos sociales.
- Ser informados de forma ágil, frecuente e indiscriminada de la marcha económica y social de la cooperativa.
- Los demás derechos que se establezcan expresamente o se desprendan de las normas de la Ley o de los Estatutos Sociales.

Tipos de socios

La base de socios deberá ser los propietarios aunque en función del alcance y ámbitos en que quiera trabajar la cooperativa podrán incluirse socios consumidores, colaboradores (empresas de rehabilitación, técnicos, ...), productores para los casos que se produzca energía e incluso inversores con la única aportación de dar capacidad financiera a la cooperativa.

2.5 CAPITAL, FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD

Para el funcionamiento de la cooperativa se articula todo lo relacionado con lo económico entre otros:

- Responsabilidad patrimonial de la coop y de los socios.
- Baja de los socios y consecuencias.
- Capital social.
- Aportaciones y remuneración de las aportaciones.
- Cuota de ingreso y periódicas.
- Distribución de excedentes y beneficios.
- Imputación de pérdidas.

Cantidades avaladas. Todas las cantidades que el socio aporte estarán avaladas por una entidad aseguradora. Este seguro garantiza que, de no conseguirse el objetivo social, el socio tenga asegurada la recuperación de las cantidades aportadas.

Auditoría

Las cuentas de la cooperativa son auditadas por una empresa autorizada para realizar dichos trabajos y ratificadas por la Asamblea General, y que a su vez está obligada a presentarlas y explicarlas a los socios. Como agente externo, su informe es absolutamente objetivo, debe reflejar cualquier incidencia relevante y responder legalmente en caso de que no detectara irregularidades en la contabilidad. Las cuentas anuales debidamente aprobadas son depositadas en el Registro público correspondiente.

La financiación se puede producir por varias vías, además de las aportaciones de los socios, actividades propias que generen ingresos, subvenciones, financiación bancaria, ...

En cuanto a la fiscalidad, esta tipología jurídica dispone de:

- Base imponible del Impuesto de Sociedades del 35%.
- Bonificación del 95% en el impuesto de Actividades Económicas.
- Base imponible correspondiente a resultados de cooperativa del 20%.
- En el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos cuentan con la exención en la constitución, ampliación, fusión y escisión, así como constitución y cancelación de préstamos.
- Deducción como gasto las cantidades que, con cargo a los excedentes, destinen obligatoriamente al Fondo de Formación y Promoción de la Cooperativa.

2.6 DURACIÓN Y FASES

En el caso de cooperativas con el único fin de la ejecución de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana sus fases serían:

- Fase de proyecto: definición de proyecto, toma de decisiones.
- Fase de ejecución: inversión de la ESE y ejecución del proyecto inmediata.
- Fase de recapitalización: recapitalización del ahorro obtenido para seguir financiando las obras.
- Fase de finalización: finalización las obras, reparto de excedentes y disolución de la cooperativa.

Si la cooperativa se compone con otras actividades del tipo energético o de consumo podrá durar en el tiempo de forma indefinida. Así como si las actividades de rehabilitación se incorporan a una cooperativa existente su duración vendrá determinada por la matriz.

2.7 TIPOLOGÍAS COOPERATIVA

Las tipologías de cooperativa establecidas por la legislación son:

- Cooperativas de trabajo
- Cooperativas de consumo
- Cooperativas de servicios

En las de consumo es donde se encuadrarían las dedicadas a rehabilitación.

2.8 FÓRMULAS DE COOPERATIVA ORIENTADA A REHABILITACIÓN

- Cooperativa de rehabilitación. Los cooperativistas realizan una aportación mensual y cuando han conseguido el dinero necesario ejecutan las obras, y así sucesivamente hasta el término de todas las obras. O bien, buscan financiación bancaria para ejecutar las obras al principio y las van costeando con el paso del tiempo.
- Cooperativa energética. Los cooperativistas pagan una cuota mensual hasta que la cooperativa, en este caso de servicios energéticos, consigue recapitalizar el ahorro energético. En ese momento dejan de pagar la cuota o pagan proporcionalmente menos, y sufragan la ejecución del resto de obras reinvertiendo los ahorros conseguidos. Esto implica una organización en el tiempo de las medidas en base a realizar las menos costosas y rentables al principio y también a controlar las facturas energéticas (como una empresa de servicios energéticos).
- Cooperativa de regeneración urbana. En una regeneración urbana suele darse un proyecto de rehabilitación energética de lo existente y, apoyado en la ley RRR, también un proyecto de aumento de la edificabilidad con el objetivo principal de rentabilizarlo y con estos beneficios, financiar gran parte del resto de las operaciones de regeneración urbana. La complejidad de la gestión de este proyecto se puede resolver si se funda una cooperativa matriz encargada de gestionarlo todo, y de la que emanan las cooperativas energéticas y de obras de nueva promoción. La cooperativa energética estaría formada por los vecinos/usuarios existentes, mientras que, la cooperativa de nueva construcción estará formada por aquellas personas interesadas en comprar una nueva vivienda, un nuevo local o un nuevo aparcamiento. De forma, que todos los beneficios económicos obtenidos por esta operación de nueva construcción alimentan a la cooperativa matriz, que junto con la cooperativa energética consiguen con el paso de los años, la deseada regeneración urbana.

2.9 COOPERATIVA VS COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Existen diferencias entre la forma de gestión de la cooperativa y la comunidad de propietarios en lo referente a actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, lo que lleva a que existan casos en que resuelve adecuado constituirse de esta forma.

	COOPERATIVA	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CONSTITUCIÓN	Estatutos	Normas de régimen interno
GOBIERNO Y FUNCIONAMIENTO	- Asamblea: Reunión de todos los socios para decisiones - Consejo rector: órgano de gobierno y representación - Interventores: órgano de fiscalización	- Junta de CCPP: Reunión de todos los socios para decisiones
GESTIÓN	La propia cooperativa o una gestora	La propia CCPP o un Administrador de Fincas
MIEMBROS	Socios Cooperativistas. - Propietarios. - Colaboradores - Productores - Inversores	Propietarios viviendas, propietarios locales, entidad pública titular de viviendas
PROMOTORES	Propietarios, asociación de vecinos o comerciantes, o ente público	Propietarios.
CAPITAL	- Aportación inicial - Cuota obligatoria - Cuota voluntaria Todas las cantidades que un socio aporte están avaladas por una entidad aseguradora	- Cuotas - Cuotas extraordinarias
FINANCIACIÓN	- Actividades propias que generan ingresos - Subvenciones - Financiación bancaria	- Subvenciones - Financiación bancaria
FISCALIDAD	Bonificada	Sin ventajas fiscales
REGULACIÓN	Legislación de Cooperativas	Ley de Propiedad Horizontal

Figura 1. Cooperativa vs Comunidad de Propietarios.

3. CONCLUSIONES

Los usuarios/vecinos tienen la percepción de que cuando contratan a una empresa para que le haga una rehabilitación el proceso no es transparente.

Las prioridades de los vecinos pueden tener más protagonismo que en otras formas de gestión.

En la cooperativa ellos tienen que decidir, están al mando. Han pasado de ser pasivos a activos.

De esta forma el modelo de cooperativas puede reducir el coste y aumenta el control de los usuarios.

El modelo de cooperativas permite gestionar proyectos complejos por la gran cantidad de agentes intervinientes y por su prolongación en el tiempo, reduciendo los costes y

aumentando el control de los usuarios, poniendo en valor que son ellos mismos los que pagan las mejoras que demandan y quienes se benefician de ellas.

Su implantación es viable en función resultando más ventajoso en función de cada caso concreto y las circunstancias particulares.

4. LEGISLACIÓN

LEGISLACIÓN MARCO EUROPEO

- Reglamento (CE) nº 1435/2003 del Consejo de 22 de Julio de 2003, sobre el Estatuto de la sociedad cooperativa europea (SCE)
- Ley 3/2011, de 4 de marzo, mediante la que se regula las Sociedades Cooperativas Europeas que cuenten con su administración central y domicilio social en España.

LEGISLACIÓN MARCO NACIONAL

- La Constitución Española de 1978 en su artículo 129.2 recoge la fórmula de la cooperativa y su promoción por parte de los poderes públicos como una fórmula que facilita la integración económica y laboral, que compatibiliza la rentabilidad y competitividad con los valores propios de la cooperativa.
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.
BOE núm. 170, de 17 de julio de 1999, páginas 27027 a 27062

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas
- Decreto 123/2014 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas
- Ley 9/1998, de 2 de diciembre, de Cooperativas de AragónLey 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de CantabriaLey 4/2002, de 11 de abril, de cooperativas de Castilla y LeónLey 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La ManchaLey 12/2015, de 9 de julio de cooperativas de CataluñaLey 8/2003, de 24 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad ValencianaLey 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de ExtremaduraLey 5/1998, de 18 de diciembre, de Cooperativas de GaliciaLey 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes BalearsLey 4/2001, de 2 de julio, de Cooperativas de La RiojaLey 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de MadridLey Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de NavarraLey 4/1993, de 24 de junio, de Cooperativas de EuskadiLey 4/2010, de 29 de junio, de Cooperativas del Principado de AsturiasLey 8/2006, de 16 de noviembre, de Sociedades Cooperativas de Murcia

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Domínguez, R. (2011). La entidad gestora en las cooperativas. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia, España.
- Moreno, S.; González, F.J.; (2014). *Plan de regeneración urbana y sostenibilidad en un barrio de Alcorcón*. En el Congreso Mundial de Edificación Sostenible WSB14. Barcelona, España.

- Márquez, M. (2015). *Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas*. En el congreso Greencities & Sostenibilidad. Málaga, España.
- Confederación Española de Cooperativas. *Guía para la creación de cooperativas*. España. Ministerio de Fomento.
- Bueno, J. (2015). Un nuevo modelo de gestión profesional para la rehabilitación. *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, 72, 52.